

IMMOBILI FANTASMA: PROROGATO AL 30 APRILE 2011 IL TERMINE PER LA REGOLARIZZAZIONE

Il Legislatore concede un'ulteriore proroga di un mese ai titolari dei cosiddetti "immobili fantasma". Infatti, secondo quanto disposto dalla L. n. 10/2011, di conversione del DL n. 225/2010 (c.d. "Milleproroghe"), i soggetti titolari di immobili non iscritti in Catasto e individuati dall'Agenzia del Territorio nei Comuni

La medesima data del 30 aprile 2011 configura il termine ultimo operante anche per i titolari di immobili che, pur dichiarati in Catasto, abbiano subito variazioni di consistenza o di destinazione non denunciate.

La "regolarizzazione" avviene presentando la denuncia in Catasto ex DM 19 aprile 1994 n. 701, mediante la procedura DOCFA

Se i titolari di "immobili fantasma" non provvederanno a denunciarli con la procedura DOCFA entro il 30 aprile 2011, l'Agenzia del Territorio iscriverà transitoriamente una rendita presunta sulla cui base dovranno essere assolti gli obblighi fiscali.

In proposito, la legge di conversione del Milleproroghe ha precisato che, in considerazione del gran numero di operazioni di attribuzione di rendita presunta cui si darà luogo, **l'Agenzia del Territorio notificherà gli atti di attribuzione della predetta rendita mediante affissione all'albo pretorio dei Comuni in cui si trovano gli immobili fantasma non regolarizzati. Dell'avvenuta affissione sarà poi data notizia con un comunicato che verrà pubblicato in Gazzetta Ufficiale, sul sito Internet dell'Agenzia del Territorio e presso gli uffici provinciali ed i Comuni interessati.**

Dalla data di pubblicazione del comunicato in Gazzetta Ufficiale decorrono i termini (60 giorni) per la proposizione del ricorso davanti alla Commissione tributaria provinciale competente.

Inoltre, la L. n. 10/2011 apporta un'ulteriore novità, disponendo che, in deroga alla vigenti disposizioni, sia la rendita catastale presunta (attribuita in assenza di regolarizzazione entro il termine) che quella

successivamente dichiarata come rendita proposta o attribuita come rendita catastale definitiva producono effetti fiscali fin dalla loro iscrizione in catasto, con decorrenza dall'1 gennaio 2007, a meno che il contribuente fornisca la prova idonea a dimostrare, in sede di autotutela, una diversa decorrenza. Pertanto, se il proprietario non è in grado di dimostrare che l'immobile è stato costruito più tardi, la rendita presunta avrà efficacia retroattiva.

I tributi commisurati alla base imponibile determinata applicando la rendita catastale presunta – precisa ancora la norma – sono corrisposti a titolo di acconto e salvo conguaglio. Pertanto, essi sono liquidati a titolo provvisorio, in quanto il conguaglio verrà effettuato una volta attribuita la rendita definitiva all'immobile in sede di accatastamento DOCFA.

A maggio scatteranno i controlli e in caso di violazioni accertate anche le sanzioni. Chi non ha dichiarato il proprio immobile al catasto rischia multe anche quadruplicate che passeranno dal massimo finora previsto di 300 euro (anche se si riducono a 75 se l'importo viene versato entro 60 giorni dalla richiesta) a 1.200 euro. Questa sanzione non sarà l'unica voce di spesa per chi non provvederà all'obbligo di dichiarazione. Infatti, dal momento in cui l'Agenzia del territorio avvia la pratica, tra spese di rilievo (la voce più onerosa con 1.030 euro per case tra 100 e 200 metri quadri e 1.270 per quelle oltre i 200 metri quadri) e sopralluogo, verifica e compilazione dei documenti, classamento e attività estimali, il conto da pagare si arricchirebbe di altre 2.500 euro circa. Che potrebbe lievitare se la denuncia viene presentata in ritardo ed in base e alla natura e grandezza dell'immobile: da 258 a 2066 euro. La stangata può essere limitata se il proprietario effettua la dichiarazione in proprio, cioè incaricando un professionista dei rilievi, entro i termini: in questo caso si risparmierebbero circa mille euro. Sul sito internet del Comune di Albino o dell'Agenzia del territorio si trovano i fogli e le particelle catastali di questi fabbricati sconosciuti al Fisco e scoperti grazie anche ai rilievi aerofotogrammetrici